

Dirkzwager N.V.
Postbus 111
6800 AC Arnhem
telefoon : (026) 365 55 27
fax : (026) 365 55 00
e-mail : kok@dirkzwager.nl

MAC / 20190878

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **Buitenplaats Koningsweg B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Rijssen, kantoorhoudende Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53955862 met vermelding RSIN 851088922, Buitenplaats Koningsweg B.V., hierna genoemd: "**Verkoper**";

2. Man / vrouw¹
Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :
Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer mobiel :
E-mailadres :
Legitimatiebewijs + nummer :
Burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met / geregistreerd als partner met ²

- Man / vrouw³
Achternaam :
Tussenvoegsel(s) :
Voorna(a)m(en) :
Adres :
Postcode / Woonplaats :

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

² Doorhalen wat niet van toepassing is.

³ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Geboortedatum en -plaats :
Telefoonnummer privé :
Telefoonnummer mobiel :
E-mailadres :
Legitimatiebewijs + nummer :
Burgerlijke staat : ongehuwd / gehuwd met / geregistreerd als partner met ⁴
hierna (tezamen) genoemd: "**Koper**";

VOORAF

1. Een rechtsvoorganger van Verkoper heeft het voormalig militaire complex Kamp Koningsweg Noord en Zeven Provinciën, gelegen aan/nabij de Koningsweg te Schaarsbergen (hierna: het "**Complex**") gekocht van Bureau Beheer Landbouwgronden (hierna: "**BBL**"), die op haar beurt het Complex heeft gekocht van de Staat der Nederlanden (hierna: de "**Staat**").
2. Het Complex zal door Verkoper (gedeeltelijk) worden herontwikkeld. De herontwikkeling houdt onder meer in dat een deel van de bestaande opstallen wordt gesloopt, en dat op het Complex woningen, kantoren en andere verblijfsmogelijkheden worden ontwikkeld en gerealiseerd.
3. Op het Complex zullen elf (11) verschillende, bijzondere, kleine, architectonische hoogstaande recreatiewoningen gerealiseerd worden, gecamoufleerd in de natuur.
4. De Folly-plekken beschikken over de bestemming 'recreatie', zodat Koper de Folly als recreatiewoning dient te gebruiken. Koper is verplicht de Folly bedrijfsmatig te exploiteren conform het bestemmingsplan.
5. Koper heeft een ontwerp ingediend bij Verkoper voor een door hem te realiseren folly. Middels een toewijzingsproces heeft Verkoper aan Koper de folly met bouwnummer *** (hierna: de "**Folly**") toegewezen. Het toewijzingsproces is omschreven in het beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg".
6. Koper koopt de toegewezen kavel en is vervolgens verplicht het ingezonden ontwerp te realiseren op deze kavel.
7. Het Verkochte maakt onderdeel uit van een waardevol landschap van natuur- en landschappelijke waarden. Verkoper en Koper wensen het Complex / de omgeving in stand te houden en/of te verbeteren naar hogere natuur- en landschappelijke waarden. Koper acht zich ook gebonden aan deze wensen tot instandhouding en/of verbeteringen en wenst daar aan mee te werken. Koper is ervan op de hoogte dat het openbaar gebied binnen het Complex zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem.

ZIJN OP _____ OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT ("**Sluitingsdatum**");

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

⁴ Doorhalen wat niet van toepassing is.

- a. de volgende onroerende zaak:
- een perceel bouwrijpe grond bestemd voor de bouw van een recreatiewoning (Folly ***), gelegen nabij de Koningsweg te Schaarsbergen, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer ***, ter grootte van maximaal vijftien vierkante meter (65 m²) bij een eenlaagse Folly en maximaal zestien vierkante meter (60 m²) bij een tweelaagse Folly, welke oppervlakte gelijk zal zijn aan de nog te verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning behorende bij de Folly, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kadastrale kaart (**bijlage 1**),
- met al het aan- en toebehoren, hierna aan te duiden als: het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**";
- b. in de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Deze koop geschiedt onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Datum van (af)levering, koopprijs

- 1.1 De akte van levering zal uiterlijk twee (2) weken na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning worden verleden, ten overstaan van mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, of een van de andere notarissen verbonden aan de vennootschap Dirkzwager N.V., danwel zijn of haar waarnemer (hierna genoemd: "**Notaris**"), of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
- 1.2 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt achtenzeventigduizend zeshonderdvijftig euro (€ 78.650,00) inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- 1.3 De koopprijs voor het Verkochte dient bij de levering te worden voldaan.
- 1.4 De Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Artikel 2

Overdrachtsbelasting, kosten en verrekeningen

- 2.1 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van Koper.
- 2.2 Voor rekening van Verkoper zijn de notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven. De notariële kosten worden vermeerderd met de in verband met deze overeenkomst gemaakte verschotten zoals de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.

- 2.3 Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, worden tussen Verkoper en Koper per de datum van levering niet verrekend over de lopende termijnen.

Artikel 3

Betaling

- 3.1 De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de Notaris.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de Notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
- 3.3 Uitbetaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen ten minste één werkdag kan verstrijken.
- 3.4 Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die, in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en beleidsregels, uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de Notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgemaakt naar hun bankrekening, zodat de Notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de Notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan Verkoper toekomende restant.

Artikel 4

Waarborg

- 4.1 Koper is verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst door beide partijen een waarborgsom ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs te storten op rekeningnummer NL59 RABO 0119 4355 78 bij de Rabobank te Nijmegen, ten name van de Notaris.
- 4.2 In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de Notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de Notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 1 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat

- de bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
- 4.3 De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het bepaalde in artikel 17 van deze overeenkomst, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 2 van deze overeenkomst niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.
- 4.4 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 14 van deze overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
- 4.5 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst genoemde bedrag van rechtswege als boete bedoeld in artikel 17 lid 1 van deze overeenkomst aan Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5

Leveringsverplichtingen Verkoper

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren:

- a. waarvan de daaraan ten grondslag liggende titel(s) onvoorwaardelijk en onaantastbaar is/zijn;
- b. dat vrij is van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan.

Artikel 6

Juridische staat van het Verkochte

6.1 Verkoper garandeert:

- a. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering zal hij bevoegd zijn tot de levering van het Verkochte.
- b. het Registergoed is op de Sluitingsdatum niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet.
- c. het Registergoed is op de Sluitingsdatum niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- d. op de Sluitingsdatum bestaat er ten aanzien van het Registergoed geen verplichting het Registergoed te koop aan te bieden aan de gemeente, de Provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- e. er is op de Sluitingsdatum geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet 2014 en de daaruit voortvloeiende regulering.

- f. krachtens de Woningwet zijn tot op de Sluitingsdatum ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
 - g. het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- 6.2 Voor zover aan Verkoper bekend:
- a. bestaan er geen zakelijke rechten en gedoogplichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en opstalrechten ten aanzien van het Verkochte.
 - b. zijn de eigenaarslasten over de vervallen perioden voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
 - c. is met betrekking tot het Verkochte op de Sluitingsdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
 - d. rusten op het Verkochte geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.
 - e. **keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1846**
zijn ten laste van het Verkochte geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), behoudens de aantekening ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer *** (voorheen 1846) betreffende een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (zie tekening) met als betrokken bestuursorgaan de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) afkomstig uit het stuk ingeschreven in deel 64543 nummer 49 op 1 juli 2014 en het stuk ingeschreven in deel 69186 nummer 46 op 11 oktober 2016 (**bijlage 2**).
einde keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1846
keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1445 of 1333
zijn ten laste van het Verkochte geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
einde keuzeblok Folly's ontstaan uit het perceel 1445 of 1333
- 6.3 Voor zover aan Verkoper bekend bestaan ten aanzien van het Verkochte geen erfdiensbaarheden, bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen anders dan opgenomen in de ontwerpakte van levering waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 3**);
- 6.4 Op het Verkochte rusten vanuit de Wet Natuurbescherming een aantal verplichtingen op het gebied van flora en Fauna, wat in ieder geval inhoudt dat de Folly onderdak dient te geven aan vleermuizen. Het ontwerpbesluit verlenen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 4**). Partijen verklaren dat in de akte van levering een kettingbeding / kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd ten aanzien van deze verplichtingen met betrekking tot de vleermuizen, zoals opgenomen in de bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte ontwerpakte van levering. Voor zover voornoemde een dulden of niet-doen inhouden, zullen deze bepalingen als kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de akte van levering. Voor zover genoemde bepalingen niet kunnen gelden als

kwalitatieve verplichting, zullen deze bepalingen als kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen.

Indien het bevoegd gezag inzake de Wet Natuurbescherming, zijnde de Provincie Gelderland, na de datum van levering extra/nieuwe verplichtingen oplegt aan Koper, dan zal Koper deze verplichtingen uitvoeren. Partijen ambiëren om het Verkochte zo natuurinclusief mogelijk te maken.

- 6.5 Partijen verklaren dat in opdracht en voor rekening van Verkoper een onderzoek is ingesteld in de openbare registers terug tot het jaar 1838 naar het bestaan van die lasten en beperkingen die niet blijken of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, doch wel kenbaar zijn uit gemelde registers. De uitkomst van dit onderzoek de dato 8 februari 2011 is aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 5**).
- 6.6 Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging, die aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 6**) en -indien dat een andere akte is- uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent, alsmede alle lasten en beperkingen die:
- a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Registergoed;
 - b. voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - c. voor Koper, gelet op het voorgenomen gebruik van het Registergoed, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.

Artikel 7

Feitelijke staat van het Verkochte

- 7.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in bouwrijpe staat.
- 7.2 Koper is volledig bekend met de staat van het Verkochte.
- 7.3 Het Verkochte zal leeg en ontruimd zijn per de datum van levering.
- 7.4 Ten aanzien van het Verkochte geldt het beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" (**bijlage 7**). Koper verplicht zich hierbij om er voor zorg te dragen dat het pand voldoet aan de vereisten zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan.
- 7.5 Koper is ermee bekend dat aansluiting op een openbaar gasnet niet tot de mogelijkheden behoort.
- 7.6 De infrastructuur wordt aangelegd tot nabij de perceelsgrens. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting hierop en de kosten hiervan komen voor rekening van Koper. Koper is verplicht om het Verkochte aan te sluiten op de aan-/afvoer van water. De aansluiting van het Verkochte op de aan-/afvoer van elektriciteit, riolering en glasvezel is niet verplicht.
- 7.7 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Registergoed of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
- 7.8 In het gebied rondom de Folly is geen openbare verlichting aanwezig. Verlichting in en aan de

- Folly wordt heel terughoudend toegepast om de natuur en het natuurlijke karakter van het gebied zo min mogelijk te verstoren.
- 7.9 Verkoper zal tot de datum van juridische levering geen rechtshandelingen verrichten waardoor enigerlei wijziging in de rechtstoestand van het Verkochte wordt gebracht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.
- 7.10 Verkoper zal tot de datum van de juridische levering de zorg aan het Verkochte besteden, die van een zorgvuldig handelend eigenaar verlangd mag worden.
- 7.11 Verkoper zal voor eigen rekening zorgdragen voor de aanleg van het openbaar gebied, overeenkomstig het inrichtingsplan (**bijlage 8**). Koper kan op geen enkele wijze rechten ontlenen aan het moment van aanleg, dan wel het per heden nog niet aangelegde openbaar gebied.

Artikel 8

Kavel

In het "Toewijzingsproces Follies Buitenplaats Koningsweg de dato ***" staat het volgende vermeld:

"Iedere kavel is gelegen binnen een zoekgebied van 100 m2, zijnde 10 m1 x 10 m1. Van dit zoekgebied mag maximaal 40 m2 grond worden bebouwd indien er een eenlaags folly wordt gerealiseerd. Bij een tweelaags (of meer lagen) folly mag er maximaal 35m2 grondoppervlak worden bebouwd. Deze regels gelden ook indien er boven de grond gebouwd wordt, bijvoorbeeld in het geval van een boomhut. In het geval van een boomhut geldt de grondprojectie van het bouwwerk als zijnde het bouwvlak. In het geval van een bouwwerk boven de grond, dient het grondoppervlak zo min mogelijk te worden verhard; Het bos / de natuur gaat zoveel mogelijk onder het bouwwerk door. Er mag niets buiten het maximale bouwoppervlak worden gerealiseerd, dus ook bijvoorbeeld geen toegangstrap naar een boomhut.

Bij iedere folly mag maximaal 25m2 buitenruimte worden gerealiseerd in de vorm van een houten vlonder. Maximale bebouwing bij een eenlaagse folly is daarmee 65 m2, bij een twee(of meer) laagse folly betreft de maximale bebouwing 60 m2.

De m2 binnen het 100m2 zoekgebied welke niet bebouwd worden, respectievelijk 40 m2 en 35 m2, worden niet aan de koper overgedragen en gaan in eigendom over aan de gemeente. Het is niet mogelijk een tuin of andere inrichting te creëren. De folly en vlonder grenzen nadrukkelijk direct aan haar natuurlijk omgeving."

Artikel 9

Omgevingsvergunning, bouwplicht en realisatie, verplichtingen koper

- 9.1 Ongeveer één (1) maand na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst (zijnde één (1) maand voor de indiening van de bouwaanvraag) vindt een verplicht overleg- en presentatiemoment plaats, waarbij de Koper kort haar ontwerp presenteert aan de jury, zodat gezamenlijk bepaald kan worden of de uitwerking van de bouwaanvraag overeenkomt met het toegewezen ontwerp.

- 9.2 Koper is verplicht om alles te doen om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen binnen twee (2) maanden na het ondertekenen van de onderhavige koopovereenkomst. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient zodanig compleet te zijn dat de Omgevingsdienst Regio Arnhem deze als een ontvankelijke aanvraag kan verklaren, opdat de vergunning tijdig kan worden verleend.
- De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient volledig gebaseerd te zijn op het geselecteerde ontwerp. De jury voert bij indiening de 'voortoets' van het ontwerp uit. Na akkoord van de jury zal het ontwerp voorgelegd worden aan welstand. Welstand toetst vervolgens of het ontwerp ook in haar ogen voldoet aan het ontwerp zoals deze is toegewezen.
- Gelijktijdig met het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt het ontwerp in PDF en DWG verstrekt aan Verkoper via info@buitenplaatskoningsweg.nl. Het over te dragen perceel wordt exact gebaseerd op de footprint (bouwoppervlak Folly + vlonder) van de Folly.
- Na akkoord van welstand op het ingediende ontwerp zal de inhoudelijke beoordeling van de omgevingsvergunning worden opgestart.
- Koper is verplicht om alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen.
- 9.3 De Koper is verplicht binnen twee (2) dagen na afgifte van de omgevingsvergunning per mail melding te doen bij Verkoper via info@buitenplaatskoningsweg.nl.
- 9.4 Koper dient zo spoedig mogelijk voor zijn risico te starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 9.5 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het goedgekeurde ontwerp, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 9.6 De Koper is verplicht uiterlijk negen (9) maanden na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning de Folly conform de omgevingsvergunning gerealiseerd en gereed te hebben voor exploitatie.
- Indien niet voldaan wordt aan deze datum is Koper een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de Folly later oplevert te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 9.7 Koper mag niet zonder schriftelijke toestemming van Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen totdat de oplevering van de Folly heeft plaatsgevonden, hieronder wordt tevens verstaan een gehele of gedeeltelijke economische eigendomsoverdracht, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs van de grond inclusief belastingen ten behoeve van Verkoper, zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling is vereist.
- Aan een eventuele toestemming van Verkoper kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

- 9.8 Koper is verplicht om het bouwverkeer volgens de route te laten verlopen zoals door Verkoper zal worden aangegeven.
- 9.9 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.

Artikel 10

Bestemming en gebruik

- 10.1 Na realisatie dient het Registergoed bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden conform het bestemmingsplan, zoals is vastgesteld bij besluit op 5 maart 2018.
- 10.2 Het door Koper voorgenomen gebruik als recreatiewoning voor bedrijfsmatige exploitatie conform het bestemmingsplan is geheel voor rekening en risico van Koper.
- 10.3 De Eigenaar is er uitdrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning van de Folly niet is toegestaan.
- 10.4 Koper is verplicht om te parkeren op de daarvoor aangewezen centrale parkeerplaats. De Folly's zijn na oplevering niet meer bereikbaar voor gemotoriseerde voertuigen, hetgeen eveneens verboden is.

Artikel 11

Rechten van derden ter zake van het Verkochte

Verkoper garandeert:

- a. Er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit overeenkomsten van (huur)koop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
- b. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zijn en niet -met of zonder recht of titel- in gebruik bij derden zijn, voor zover in deze overeenkomst niet anders is vermeld.
- c. Het Registergoed zal bij het ondertekenen van de akte van levering vrij zijn van huur en andere gebruiksrechten.

Artikel 12

Milieu / munitie en explosieven / Archeologie

- 12.1 De Verkoper verklaart dat de grond van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 12.2 Met betrekking tot het risico van munitie en explosieven in het om het Verkochte liggende terrein wordt het volgende bepaald:
1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat zich in het om het Verkochte liggende terrein, een voormalig defensieobject zijnde, explosieven en/of munitie kunnen bevinden.
keuzeblok Folly's 1 t/m 6 en 8 t/m 11

2. De kavel van de Folly is vrijgegeven tot twee (2) meter minus maaiveld.
einde keuzeblok Folly's 1 t/m 6 en 8 t/m 11
keuzeblok Folly 7
 2. De kavel van de Folly is vrijgegeven tot 1,5 meter minus maaiveld.
einde keuzeblok Folly 7
 3. Explosieven en munitie kunnen als gevolg van oorlogshandelingen ten tijde van WOII en hieraan gerelateerde handelingen (bijvoorbeeld kavelvernietiging) en/of als gevolg van oefenhandelingen van de Nederlandse krijgsmacht (bijvoorbeeld door het gebruik van handgranaat- en mortierbanen) in de bodem van om het Verkochte liggende terrein zijn geraakt.
 4. Koper zal Verkoper niet aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde explosieven en munitie in, op en/of aan het om het Verkochte liggende terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze explosieven en munitie.
- 12.3 Koper is ervan op de hoogte dat de kavels niet vrij zijn gegeven voor wat betreft archeologie. De verwachting dat archeologische vondsten worden aangetroffen is laag, maar indien ten tijde van graafwerkzaamheden gestuit wordt op archeologie, is Koper verplicht om een projectarcheoloog in te schakelen. Verkoper zal hiertoe gegevens aanleveren. De kosten ten aanzien van voormelde komen voor rekening van Koper.

Artikel 13

Inlichtingenplicht Verkoper versus onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 14

Cessie van rechten/overdracht titelbewijzen en subsidies

- 14.1 Verkoper zal alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade alsmede aanspraken uit hoofde van garanties overdragen aan Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaatshebben.
- 14.2 Aan het Verkochte zijn geen overdraagbare subsidies verbonden.

Artikel 15

Risico, baten en lasten

Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend.

Artikel 16

Ontbindende voorwaarde(n)

16.1 ***Ter zake van de aankoop door de Koper van het Verkochte is geen financiering benodigd.

***Deze overeenkomst kan, mits met inachtneming van het hierna bepaalde, door Koper worden ontbonden in het volgende geval:

Koper, ondanks voldoende inspanningen daartoe zijnerzijds, van een erkende geldverstrekende instelling niet uiterlijk binnen twee (2) maanden een schriftelijke toezegging heeft verkregen voor één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een hoofdsom van maximaal vijftig procent (50%) van de koopsom, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen, in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, normaal geldende voorwaarden en bepalingen, mits Koper, uiterlijk op de derde werkdag na gemelde datum, ten minste twee schriftelijk afwijzingen aan de Notaris kan overleggen. Met de overlegging van uitsluitend één schriftelijk gemotiveerde afwijzing kan slechts worden volstaan als daaruit voldoende blijkt dat een reële, goed gedocumenteerde aanvraag is ingediend.

16.2 Deze overeenkomst kan door Verkoper worden ontbonden in elk van de volgende gevallen:

- a. indien Koper niet uiterlijk twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend.
- b. indien de ontvankelijke omgevingsvergunning in de ogen van de jury te ver afwijkt van het geselecteerde ontwerp. Voor wat betreft het begrip "jury" wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" ([bijlage 6](#)).

16.3 Deze overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden ingeval er niet uiterlijk *** voor het Verkochte de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft gekregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden.

16.4 Deze overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden ingeval er op het tijdstip van de juridische levering een verplichting bestaat om het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

16.5 Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van de in lid 1, 2 en 3 van dit artikel bedoelde vergunning en toezegging(en).

Artikel 17

In gebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

17.1 Indien één van de partijen nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, ter zake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen -daaronder begrepen, indien vereist, het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie- heeft de wederpartij de keuze of:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs met een maximum van tien procent van de koopsom; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 17.2 De Notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
- a. indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk uit door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - b. indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan Koper terugbetalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
- 17.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 17.4 Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, Notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, één en ander met dien verstande dat partijen gedurende één maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
- Indien de Notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de Notaris, behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.
- Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd, bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie in te roepen en het bedrag van de bankgarantie te innen.

Artikel 18

Forum- en rechtskeuze

- 18.1 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 18.2 Op deze overeenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 18.3 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 18.4 Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 19

Registratie koopovereenkomst

Verkoper en Koper stellen **wel/geen**⁵ prijs op registratie van deze overeenkomst in verband met de Wet voorkeursrecht gemeenten en het bepaalde in artikel 7:3 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen geven de Notaris opdracht om deze overeenkomst zo spoedig mogelijk te laten registreren. De kosten van deze registratie zijn voor rekening van Koper.

Indien de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze overeenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving voor rekening van Koper.

Artikel 20

Toestemming publicatie beelden van het ontwerp en foto's van de gerealiseerde Folly's

Door de ondertekening van deze overeenkomst verleent Koper uitdrukkelijk toestemming aan Verkoper om beelden van het ontwerp en foto's van de gerealiseerde Folly vrij te mogen gebruiken en te publiceren.

Artikel 21

Website Folly's

Koper is verplicht om zijn Folly, tezamen met de andere Folly's in het project, te plaatsen op een gezamenlijke website. Het vorenstaande staat er niet aan in de weg dat de Folly ook op andere website mag worden aangeboden voor boeking.

Zolang de website "Buitenplaatskoningsweg.nl" bestaat zullen de Folly's gezamenlijk op deze website te vinden zijn en bestaat er ten aanzien het van het vorenstaande geen op zichzelf staande verplichting voor Koper.

Artikel 22

Algemene Voorwaarden Dirkzwager

Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde "Algemene Voorwaarden", waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze Algemene Voorwaarden is aan dit koopcontract gehecht (**bijlage 9**). Bedoelde Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.dirkzwager.nl.

⁵ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Getekend te _____ op _____

Verkoper:
Buitenplaats Koningsweg B.V.
voor deze

Naam:
Functie:

Getekend te _____ op _____

naam koper: ***

naam 2^e koper: ***

Bijlagenlijst

- Bijlage 1: kadastrale kaart
***Bijlage 2: besluit artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (deel 64543 nummer 49 en deel 69186 nummer 46)
Bijlage 3: concept akte van levering
Bijlage 4: vergunning Wet Natuurbescherming zaaknummer 2018-012278 dd 14-09-2020
Bijlage 5: erfdienstbaarheden onderzoek d.d. 8 februari 2011
Bijlage 6: aankomsttitel (deel 63019 nummer 16)
Bijlage 7: beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" dd juni 2021
Bijlage 8: inrichtingsplan versie 9.0 dd 22-01-2020
Bijlage 9: Algemene voorwaarden Dirkzwager N.V.

Koper verklaart bovengenoemde bijlagen digitaal te hebben ontvangen van Verkoper en verklaart hierbij dat deze voor akkoord zijn bevonden.

Getekend te _____ op _____

naam koper: ***

naam 2^e koper: ***